

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華南城控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

須予披露及關連交易
轉讓西安華南城35%股權

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

CROSBY

高誠證券有限公司

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第11頁至第12頁。獨立財務顧問函件載於本通函第13頁至第21頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

華南城控股有限公司謹訂於2014年3月13日(星期四)下午2時30分假座香港九龍尖東麼地道72號香港日航酒店日泉廳1-3，地下低層舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40頁至第41頁。

無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並於可行情況下盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M室，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間兩個完整日前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會，並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

2014年2月25日

目錄

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 股權轉讓	5
3. 有關西安華南城的資料	7
4. 進行股權轉讓的原因及裨益	8
5. 上市規則涵義	8
6. 股東特別大會	9
7. 推薦建議	9
8. 其他資料	10
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 目標股權的評值報告	22
附錄二 — 西安華南城物業權益評值報告	27
附錄三 — 一般資料	33
附錄四 — 股東特別大會通告	40

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華南城控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	根據股權轉讓協議的條款交割股權轉讓
「先決條件」	指	具「2.股權轉讓—先決條件」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「轉讓代價」	指	具「2.股權轉讓—轉讓代價」一節所賦予的涵義
「西安華南城」	指	西安華南城有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接擁有其65%權益的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2014年3月13日召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓，大會通告載於本通函
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方建議轉讓目標股權
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就買賣目標股權所訂立日期為2014年2月10日的有條件股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁君彥先生、李偉強先生、許照中先生及容永祺先生)組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	高誠證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除根據上市規則須於股東特別大會上就批准股權轉讓的決議案放棄投票的股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2014年2月20日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	華南城集團有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「目標股權」	指	西安華南城的35%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「賣方」	指	黃文杰
「西安項目」	指	西安華南城進行的項目，以於中國陝西省西安市西安國際港務區內發展及營運大型綜合物流及商品交易中心
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

本通函所述中國實體或於中國成立之企業之中文名稱與其英文翻譯如有任何歧義，概以中文名稱為準，所提供註有「*」的中文公司名稱之英文翻譯乃僅供識別用途。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

董事會

執行董事：

鄭松興先生(聯席主席)
梁滿林先(行政總裁)
許揚教授

非執行董事：

馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章(聯席主席)
孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士
馬偉武博士
鄭大報先生

獨立非執行董事：

梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士
李偉強先生
許照中先生太平紳士
容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士

敬啟者：

註冊辦事處

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2014年2月10日關於股權轉讓的公告。

1. 緒言

董事會於2014年2月10日宣佈，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按轉讓代價(即人民幣2.60億元)收購，而賣方有條件同意出售目標股權(即西安華南城的35%股權)。

董事會函件

由於股權轉讓的若干適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故股權轉讓根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，賣方為本公司間接非全資附屬公司西安華南城的主要股東，因此，賣方為本公司的關連人士及股權轉讓亦根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。股權轉讓(即須予披露及關連交易)須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及深信，於最後實際可行日期，概無股東於股權轉讓中擁有重大權益，故根據上市規則股東毋須於股東特別大會上放棄投票。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)股權轉讓的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關股權轉讓的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓的函件；(iv)目標股權的獨立評值報告；及(v)股東特別大會通告。

2. 股權轉讓

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

2014年2月10日

訂約方

- (1) 賣方：黃文杰
- (2) 買方：華南城集團有限公司，本公司之全資附屬公司及主要從事投資控股

主旨事項

根據股權轉讓協議的條款，買方有條件同意按轉讓代價收購，而賣方有條件同意出售目標股權。

先決條件

股權轉讓僅可於達成下列先決條件(「先決條件」)後方可交割，惟下文第(i)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)段的先決條件可由買方書面豁免，而下文第(ii)段的先決條件可由賣方書面豁免：

- (i) 西安華南城已取得股權轉讓協議項下交易的所有必要內部批准；
- (ii) 西安華南城的章程已根據股權轉讓協議修改並獲買方批准；
- (iii) 由賣方委任的西安華南城的董事及高級管理人員已辭任；
- (iv) 相關機關就股權轉讓的登記及批准程序已完成；
- (v) 賣方書面確認賣方根據股權轉讓協議出具的聲明及保證於交割時在所有重大方面屬真實、準確、完整及並無誤導成分；
- (vi) 賣方書面確認，於交割時，其並無違反股權轉讓協議的任何條文，或賣方已按買方同意的方式就任何有關違反條文行為向買方作出賠償；及
- (vii) 本公司就股權轉讓協議項下的交易根據上市規則刊發的公告及通函已獲聯交所批准(或聯交所就該等刊發不提出反對)，該公告及通函已根據上市規則刊發，聯交所就股權轉讓協議項下的交易並無提出反對或施加不獲本公司接受的條件，以及本公司已全面遵守上市規則項下的所有相關責任(包括但不限於由獨立股東批准)。

交割須待所有先決條件均已達成(或根據股權轉讓協議的條款獲豁免)後於賣方與買方書面確認之日期落實。於最後實際可行日期，概無達成任何先決條件。

轉讓代價

買賣目標股權的代價將為人民幣2.60億元(「轉讓代價」)，將由買方向賣方(以支票或按雙方同意的其他方式於扣除賣方就股權轉讓根據有關中國法律及法規應付的個人所得稅後)於交割落實當日起五個營業日內支付。訂約方預計上述稅項金額將不超過人民幣3,766.33萬元。倘應付稅項的實際金額超過該金額，則超出部份將由賣方承擔，而倘應付稅項的實際金額低於該金額，則差額將退還予賣方。

轉讓代價由賣方與買方於計及西安項目的發展潛力及前景、目標股權於2013年12月31日的獨立評值(相關評值報告載於本通函附錄一)(經考慮(其中包括)西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息及重估目標股權之30%非控股權益性質折讓)(由威格斯資產評估顧問有限公司編製)人民幣3.241億元，以及目標股權於2013年12月31日應佔的西安華南城的未經審核資產淨值(根據中國公認會計原則編製)(經調整西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息)約人民幣1.296億元後公平磋商釐定。

轉讓代價將由本集團的內部資源撥付。

3. 有關西安華南城的資料

於最後實際可行日期，西安華南城由本公司間接持有65%權益及由賣方持有35%權益。於交割後，西安華南城將成為本公司的間接全資附屬公司。西安華南城為一間於2009年11月12日在中國成立的有限公司並主要從事在西安項目下的發展及營運大型綜合物流及商品交易中心業務。於2014年，據賣方提供的資料及本公司目前所知，賣方按代價約人民幣7,170萬元購得目標股權。

董事會函件

下表載列西安華南城截至2013年12月31日止年度(未經審核)及截至2012年12月31日止年度(經審核)的若干財務資料(根據中國公認會計原則編製)的概要:

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)
利潤/(虧損)淨額(除稅前)	1,229,343	(56,227)
利潤/(虧損)淨額(除稅後)	921,753	(56,227)

目標股權於2013年12月31日應佔西安華南城的未經審核資產淨值(根據中國公認會計原則編製)(經調整西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息)約為人民幣1.296億元。

4. 進行股權轉讓的原因及裨益

本集團主要於中國從事發展及營運大型綜合物流及商品交易中心。

本公司認為西安華南城進行西安項目是本集團於中國西北地區進行策略性擴張的舉措。於交割後，本集團將取得西安華南城的全部控制權，這將於執行本集團有關西安項目的商業決定及發展策略時增強管理及營運效率。股權轉讓亦將提升本集團對西安項目投資的回報。

根據以上所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等已接獲及審閱獨立財務顧問的意見)認為，股權轉讓的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

5. 上市規則涵義

由於股權轉讓的若干適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故股權轉讓根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，賣方為本公司間接非全資附屬公司西安華南城的主要股東，因此，賣方為本公司的關連人士及股權轉讓亦根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。股權轉讓(即須予披露及關連交易)須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

本公司已委任由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，藉以考慮股權轉讓條款，並就股權轉讓是否按照一般商業條款、是否屬公平合理並是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東作出建議。本公司已委任獨立財務顧問高誠證券有限公司，就股權轉讓條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

由於董事並無於股權轉讓中擁有重大權益，故根據本公司章程細則或上市規則彼等毋須就批准股權轉讓的相關董事會決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

華南城控股有限公司謹訂於2014年3月13日(星期四)下午2時30分假座香港九龍尖東麼地道72號香港日航酒店日泉廳1-3，地下低層舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓，大會通告載於本通函第40頁至第41頁。

供於股東特別大會上適用的委任代表表格乃隨附於本通函。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並於可行情況下盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M室，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間兩個完整日前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會，並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及深信，於最後實際可行日期，概無股東於股權轉讓中擁有重大權益，故根據上市規則股東毋須於股東特別大會上放棄投票。

7. 推薦建議

閣下請垂注(a)載於本通函第11頁至第12頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；及(b)載於本通函第13頁至第21頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議及據此擬進行的所有交易連同主要考慮因素及理由向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事會函件

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

8. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興
謹啟

香港，2014年2月25日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，載有其就股權轉讓向獨立股東提供的推薦意見，乃供載入本通函而編製。



China South City Holdings Limited 華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1668)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為2014年2月25日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第4頁至第10頁之董事會函件，及載於通函第13頁至第21頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

以下為獨立財務顧問高誠證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

CROSBY

香港灣仔
告士打道151號
安盛中心5樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購西安華南城35%股權

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東有關買方與賣方訂立股權轉讓協議之獨立財務顧問，相關詳情載於 貴公司於2014年2月25日向股東刊發之通函(「該通函」，本函件為其一部份)所載之董事會函件(「董事會函件」)內。除文義另有所指外，本函件所採用之專有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於2014年2月10日，買方(貴公司全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售目標股權(即西安華南城35%股權)，代價為人民幣2.60億元。

於最後實際可行日期，賣方持有西安華南城35%股權，因此為西安華南城的主要股東。西安華南城亦為 貴公司的間接非全資附屬公司，因此，賣方為 貴公司的關連人士，及股權轉讓根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易。由於股權轉讓根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓構成須予披露及關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事梁君彥先生、李偉強先生、許照中先生及容永祺先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議之訂立及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

在達致吾等之推薦建議時，吾等依賴該通函內載列或提述之資料及事實以及由董事及貴公司高級管理層作出或提供之聲明。董事已於該通函附錄三所載之責任聲明內聲明，彼等願就該通函內載列之資料及作出之聲明之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設該通函所載列或提述由董事作出之資料及聲明於作出時屬真實及準確，且直至股東特別大會日期為止仍屬真實及準確。吾等並無理由懷疑由董事及貴公司高級管理層提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信該通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為吾等已審閱充分資料，以達致知情見解、充分支持吾等依賴該通函內所載資料之準確性及為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無以任何形式深入調查貴公司、賣方或其各自任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或前景。

考慮之主要因素及原因

在達致吾等有關訂立股權轉讓協議之意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

A. 訂立股權轉讓協議之背景及原因

貴集團的資料

貴集團主要於中國從事發展及營運大型綜合商貿物流及商品交易中心，及為內地和國際批發供應商、買家、製造商及分銷商提供原材料和製成品的全面交易平台。除發展商品交易中心之外，貴集團亦建設毗鄰商品交易中心的其他商業及住宅配套設施。

茲提述貴公司截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度的年度報告及截至2013年9月30日止六個月的中期報告(統稱「財務報告」)。截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度及截至2013年9月30日

止六個月，物業發展已是 貴集團最大業務分部。 貴集團的物業發展收入分別約為20.463億港元、34.313億港元、71.787億港元及29.985億港元，佔 貴集團同期綜合收入總額的約91.6%、93.5%、95.9%及93.8%。於最後實際可行日期， 貴集團擁有八個項目，即深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城、哈爾濱華南城、鄭州華南城、合肥華南城、重慶項目及西安華南城。西安項目就規劃總建築面積（「**建築面積**」）而言為 貴集團的最大項目（包括已購買及可能購買的土地）。 貴集團其他業務分部包括物業投資、物業管理、提供廣告、展覽、倉儲物流、奧特萊斯中心經營及其他服務。 貴集團近期亦於中國投資於一個傢俱零售商。

西安華南城及西安項目的資料

西安華南城由 貴公司及賣方分別間接持有65%及35%的股權。交割後，西安華南城將成為 貴公司的間接全資附屬公司。西安華南城主要從事發展及經營西安項目項下大型綜合商貿物流及商品交易中心。

西安項目坐擁陝西省西安國際港務區的位置，及毗鄰連結鐵路集裝箱中心及中國西北地區最大保稅區的交通網絡。兩條已規劃地下鐵路線橫跨項目選址，其中一個毗鄰西安項目的地鐵站正在興建中。西安華南城總規劃佔地面積約10.0百萬平方米，總規劃建築面積約17.5百萬平方米，包括主要涵蓋時裝、服飾及配件、五金機電以及物流倉儲設施的交易中心。於2013年12月31日，西安華南城已購土地總佔地面積947,118.15平方米，5個綜合設施已建於其上及另外3個綜合設施仍在規劃中。

建築面積620,300平方米的交易中心於截至2013年3月31日止財政年度竣工，及建築面積278,400平方米的另一個交易中心於截至2013年9月30日止六個月落成。建築面積461,200平方米的其他交易中心計劃於截至2014年3月31日止財政年度下半年開始興建。於2013年12月31日，西安華南城總建築面積約為370,416.39平方米，可予出售。如 貴公司告知，其亦預期部分交易中心將於2014曆年開始營運。

下文載列按中國公認會計原則編製的西安華南城截至2013年12月31日止年度（未經審核）及截至2012年12月31日止年度（經審核）的若干財務資料概要：

獨立財務顧問函件

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)
淨利潤／(虧損)(除稅前)	1,229,343	(56,227)
淨利潤／(虧損)(除稅後)	921,753	(56,227)

西安華南城於2013年12月31日的未經審核資產淨值(按中國公認會計原則編製)為人民幣10.275億元。據 貴公司告知，自2013年12月31日起，西安華南城已根據其章程從其可供分派儲備中向其股東宣派股息合計人民幣6.571億元。經計及上述股息派付，目標股權於2013年12月31日應佔經調整資產淨值將為約人民幣1.296億元(「股息派付後資產淨值」)。

根據財務報告及吾等對 貴集團主要業務的瞭解，吾等注意到西安華南城的主要業務與 貴集團在日常及一般業務過程中所從事者一致。

進行股權轉讓的理由

西安華南城由 貴公司間接持有65%股權及西安項目是 貴集團主要發展項目之一。如上所述，西安項目就規劃總建築面積而言為 貴集團的最大項目(包括已購買及可能購買的土地)。 貴公司認為西安華南城所開展之西安項目是 貴集團於中國西北的戰略擴張。據 貴公司告知， 貴集團的商品交易及物流中心發展業務得到中國地方政府的扶持，乃主要因為 貴集團的項目發展將有助實現更好的城市規劃及促進發展中城市的經濟增長。

此外，吾等已審閱華南國際工業原料城(深圳)有限公司與新豪德(香港)控股有限公司於2009年11月8日就建立西安華南城訂立的合營企業協議(「合營企業協議」)並注意到，根據合營企業協議的條款，華南城集團有限公司及新豪德分別有權委任西安華南城董事會的三名董事及兩名董事。由於西安華南城將於交割後成為 貴公司的間接全資附屬公司，取得對西安華南城的完全控制將提升 貴集團在進行有關西安項目的業務決定及發展戰略中的管理及經營效率。

最後，買方與賣方之間所協定的代價較威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)對目標股權之獨立評值人民幣3.241億元折讓19.8%(有關吾等對代價之詳細分析，請參閱下文「代價」分節)。根據此等優惠條款，股權轉讓因而為 貴公司鞏固對西安華南城的控制及繼續於中國西北進行戰略擴張的絕好機會。

經計及(i)西安華南城的主要業務與 貴集團於日常及一般業務過程中所從事者一致；(ii)股權轉讓與 貴集團進軍中國西北的持續戰略擴張相吻合；(iii)股權轉讓令 貴集團鞏固對西安華南城的控制，因此以後將潛在提升 貴集團在進行有關西安項目的業務決定及發展戰略中的管理及經營效率；及(iv)目標股權評值由獨立專業第三方評估師威格斯提供證明，及代價為目標股權評值之折讓，吾等認為股權轉讓協議之訂立及其項下擬進行之交易符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

B. 股權轉讓協議的主要條款

主旨事項

根據股權轉讓協議，買方有條件同意根據股權轉讓協議的條款按代價購買及賣方有條件同意根據該等條款按代價出售目標股權。

代價

吾等經 貴公司告知，代價人民幣2.60億元乃賣方與買方經計及西安項目的潛在發展及前景以及目標股權於2013年12月31日之獨立評值後經公平磋商釐定。該獨立評值由威格斯編製，相關評值報告載於本通函附錄一(「目標股權評值報告」)。目標股權之獨立評值主要計及目標股權於2013年12月31日應佔西安華南城按中國公認會計原則編製之未經審核資產淨值(經西安華南城自2013年12月31日起所宣派股息作出調整)、西安項目項下物業(「物業」，載於該通函附錄二(「物業評值報告」))於2013年12月31日之重新評值及 貴集團於交付物業後可能支付之估計遞延稅項負債。

獨立財務顧問函件

如上所述，股息派付後資產淨值約為人民幣1.296億元。因此，代價較股息派付後資產淨值溢價約100.8%。西安華南城的主要活動是開展西安項目，而吾等經 貴公司告知，物業之賬面值乃按歷史成本基準計入西安華南城(及 貴集團)的財務報表。因此，股息派付後資產淨值並不反映(其中包括)物業之市場價值。由於一名物業發展商之價值之重要部分在於其物業，吾等認為就代價與目標股權(就(其中包括)物業之市場價值作出調整後)應佔未經審核資產淨值進行比較而言實屬恰當。

經參考目標股權評值報告，目標股權於2013年12月31日之評值為人民幣324,137,000元。目標股權評值之對賬如下：

	人民幣百萬元 (概約)	人民幣百萬元 (概約)
西安華南城於2013年12月31日之 未經審核資產淨值 ^{附註1}		1,027.5
於2013年12月31日之後宣派之股息		(657.1)
 物業重新評值調整：		
物業評值報告所載物業於12月31日之 市場價值	4,690.0	
減：物業於2013年12月31日之 相關賬面值	(2,741.0)	1,949.0
遞延稅項負債調整 ^{附註2}		(996.3)
 經調整資產淨值		 <u>1,323.1</u>
 目標股權應佔(35%)		 463.1
減：非控股權益折讓(30%) ^{附註3}		(139.0)
 目標股權之估計評值		 <u>324.1</u>

附註：

1. 西安華南城於2013年12月31日之未經審核資產淨值為於2013年12月31日西安華南城總資產約人民幣46.66億元與西安華南城總負債約人民幣36.40億元之間之差額。

物業賬面總值約為人民幣27.41億元，約佔西安華南城於2013年12月31日總資產之60%，其價值將根據物業評值作出調整，而如貴公司所告知及假設應收款項將可收回，餘下約40%總資產主要為現金結餘、應收賬目、其他應收款項、遞延稅項資產及若干機械及設備等毋須對其賬面值作出調整。

西安華南城於2013年12月31日之負債包括主要與建設成本及費用有關之應付賬目、應付稅項、自前項銷售所收按金、銀行借款及其他應計費用以及其他應付雜項支出。吾等獲貴公司告知，該等負債之入賬與貴集團的會計政策貫徹一致，及反映出西安華南城須於2013年12月31日支付但毋須對其賬面值作出調整之金額。

2. 由於貴集團於出售物業後可能將予承擔潛在遞延稅項負債，於達成目標股權評值時，須下調西安華南城於2013年12月31日之未經審核資產淨值。
3. 此為折讓比率，通常適用於收購就業務活動而言類似於西安華南城之公司之非控股權益(如目標股權評值報告所載)。

根據上述對賬，代價較目標股權於2013年12月31日之估計評值(經計及非控股權益30%折讓)折讓約19.8%。

下文載列吾等對西安華南城未經審核資產淨值之各項調整所作評值工作：

i. 物業之市場價值

如物業評值報告所載，威格斯已就物業於2013年12月31日之重新評值調整西安華南城未經審核資產淨值。於審閱物業評值(「物業評值」)時，吾等已與威格斯進行討論。尤其是，吾等注意到，威格斯於評值時採用直接比較法，參考相關地點之可資比較交易。物業評值主要基於已竣工物業所售單位之實際售價及在市場上所獲待發展地塊之可資比較銷售憑證。吾等亦獲威格斯告知，鑒於物業的細節，上述評值方法受普遍採用。根據上文，吾等認為威格斯於物業評值時所採用之直接比較法屬恰當。

ii. 遞延稅項負債調整

如目標股權評值報告所載，威格斯已就 貴集團於交付物業後可能支付之估計遞延稅項負債調整西安華南城的未經審核資產淨值。吾等已從 貴公司取得有關估計遞延稅項負債之計算並進行審閱，知悉估計遞延稅項負債之計算乃參考現行稅率、物業銷售預計銷售所得款項及預計成本准許扣減幅度。根據上文，吾等認為 貴公司計算估計遞延稅項負債所用之基準及假設實屬合理。

iii. 非控股權益折讓

如目標股權評值報告所載，威格斯已就非控股權益30%折讓調整西安華南城的未經審核資產淨值(由於西安華南城已是 貴公司附屬公司，收購西安華南城的其他35%股權被認為屬非控股權益性質)。於交割後， 貴集團將賺取現時適用於目標股權評值之非控股權益折讓之金額。吾等從威格斯取得「商業評估師公會」(全球專業協會，提供商業評估教育及專業鑒證)發佈的獨立報告並進行審閱，並注意到就具有定期現金流的私人所持房地產公司而言其建議非控股權益折讓約為30%。根據上文，吾等認為目標股權評值所用非控股權益折讓具有合理證據基礎。

支付條款

代價應於買方根據相關中國法律及法規於交割發生當日起計五個營業日內就股權轉讓扣除賣方應付之相關應付個人所得稅後，由買方以支票方式(或雙方協定之其他方式)向賣方支付。

先決條件

有關股權轉讓之先決條件，請參閱董事會函件「先決條件」分節。

交割

交割應於賣方及買方書面確認所有先決條件已達成(或根據股權轉讓協議的條款獲豁免)當日發生。

獨立財務顧問函件

經計及(i)目標股權評值獲獨立專業第三方評估師威格斯提供證明；(ii)吾等已與威格斯討論並知悉，鑒於物業的細節，物業評值所用直接比較法乃為普遍採用之評值方法；(iii) 貴公司計算估計遞延稅項負債之基準及假設實屬合理；及(iv)威格斯於目標股權評值時所採用之非控股權益30%折讓比率具有合理證據基礎，吾等認為威格斯對目標股權評值所採用之方法和相關基準及假設屬公平合理。此外，如上所述，代價較目標股權於2013年12月31日之估計評值折讓約19.8%，此就 貴公司而言乃屬優惠。因此，吾等認為代價屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

C. 股權轉讓的潛在財務影響

於股權轉讓前，西安華南城為 貴公司的間接非全資附屬公司。於交割後，西安華南城將成為 貴公司的間接全資附屬公司。因此，西安華南城的業績將繼續併入 貴集團的業績，而 貴集團將於交割後不再對於西安華南城所持權益記錄任何非控股權益。

如董事會函件所述，代價人民幣2.60億元將由 貴集團內部資源撥付。如 貴公司截至2013年9月30日止六個月的中期報告所錄，鑒於 貴集團的現金及現金等價物結餘約為90.803億港元，吾等認為股權轉讓將不會對 貴集團流動資金及營運資金狀況產生即時不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴集團及股東之整體利益，而相關條款就 貴集團及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
高誠證券有限公司
企業融資部 企業融資部
董事總經理 助理董事
鄭敏華 李莉
謹啟

2014年2月25日

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就其對西安華南城35%股權於2013年12月31日的評值編製的函件全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

就西安華南城有限公司的35%股權進行評值

吾等謹遵照華南城控股有限公司(「華南城」)的要求，就西安華南城有限公司(「西安華南城」或「該公司」)於2013年12月31日(「評值日」)的35%股權進行評值。本報告旨在根據該公司於2013年12月31日的資產負債表所列示的資產淨值(「資產淨值」)就該公司於2013年12月31日的35%股權的公允值提供吾等的意見。吾等瞭解是次評值會載入其轉讓西安華南城的35%股權相關的華南城通函。

評值範圍

西安華南城主要從事發展及營運大型綜合物流及商品貿易中心且現時擁有其物業權益作為其核心資產。本報告目標為根據該公司的資產負債表(「資產負債表」)所載報告數據並計及因物業重估及目標股權的非控股權性質所產生的物業重估調整、應付股息、或然負債而對該公司的35%股權(「目標股權」)進行評估。

該公司的背景資料及核心資產

誠如吾等與管理層所討論，西安華南城現時擁有位於中國陝西省西安市西安國際港務區內第8港口大道的物業（「物業」）。物業詳情載於吾等日期為2014年2月25日的物業評值報告。

根據吾等與管理所進行的討論，華南城所提供資產負債表並無反映該公司並無擁有商標、技術、無形資產或其他負債。

評值理論

在形成評值意見的過程中，吾等考慮了三種常用的評值方法，即市場法、成本法及收益法。

市場法是考慮近期就類似資產支付的價格，並就所指示的市價作出調整，以反映所評估資產相對於可資比較市場交易的狀況及用途。

資產／成本法是根據類似資產的現行市價，考慮所評估資產在新狀況下重置或更換的成本，並考慮其狀況或陳舊現況的累計折舊（不論是否由實體、功能或經濟因素引起）。

收益法是將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。此乃基於知情買方將不會就有關資產支付超過相等於具有類似風險的相同或相若資產的預期未來利益（收入）的現值金額為原則。

釐定評值方法

公允值是指於市場參與者在計量日期進行有序交易時出售資產將會收取或轉讓負債支付的價格。

該公司的資產淨值評值將會分兩個階段進行評值。階段一，物業權益的價值由吾等物業評估師進行評估。吾等已取得物業權益的市值，是根據2013年12月31日評值的同等範圍進行計算。

階段二，吾等評估目標股權的公允值。鑒於西安華南城的主要資產為物業權益，故採用資產法。西安華南城的公允值乃參照經調整資產淨值（計及物業權益公允值出現重估變動、其他或然負債及因目標股權的非控股權性質出現可能性調整）進行評估。

根據吾等所獲提供的資料，西安華南城的35%股權賬面值(「經調整資產淨值」)根據西安華南城於2013年12月31日的資產淨值取得。我們考慮了物業增值對資產淨值影響。參照華南城提供日期為2013年12月31日的資產負債表，物業的原賬面淨值為人民幣27.410億元。根據日期為2014年2月25日的物業評值報告，物業的總評值為人民幣4,690,000,000.00元，相當於上調人民幣19.490億元。

誠如吾等與該公司管理層所討論，西安華南城於2013年12月31日後且於交易前分派股息人民幣6.571億元。相關應付股息將會自資產淨值調整中扣除。吾等亦假設吾等獲提供的資料屬準確預算且並無任何不當聲明。鑒於應付西安華南城的股息屬酌情性質，則吾等未能核實假設的合理性。

由於吾等並非稅務專家，吾等倚賴華南城評估因物業重估而撥備遞延稅項負債。遞延稅項負債金額估計為人民幣9.963億元。同時，假設吾等所獲提供資料屬準確計算且並無任何不當聲明。由於吾等並無非稅務專家且未能提供稅務意見，故吾等僅可倚賴所提供資料且吾等未能核實假設的合理性。

誠如所提供資料所載述，應收賬目、應付款項、其他負債或資產毋須予以調整。由於目標股權的非控股權性質，吾等將會認為折讓30%反映非控股權益。

考慮資料及因素

吾等的評值需要考慮到所有影響企業的經營和未來可創造的投資回報等的相關因素。評估中考慮的因素包括但不限於如下：

- 華南城所提供該公司的業務性質、業務合約、項目計劃及相關文件(如適用)；
- 物業評值報告(載述日期為2013年12月31日的物業權益的市值)；
- 華南城所提供該公司於2013年12月31日的最新可得資產負債表及資產淨值；
- 華南城提供的應付股息及遞延稅項負債；
- 中國經濟前景及中國物業行業的整體前景；
- 本項目相關特定經濟因素及與該公司相關的特定風險。

假設

吾等在達致評值時，已評估及核實被認為對本評值具重大敏感影響之假設，以提供更準確合理的基準。根據吾等在評估相類似的業務的經驗，吾等認為在本評值報告所作出的假設是合理的。

主要假設載列如下：

- 中國及固定資產所在地區的政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現任何重大不利變動；
- 該公司將會留聘其主要管理層、稱職人員及技術員工以支持其持續經營業務；
- 中國物業行業的市場趨勢及狀況將不會嚴重偏離整體經濟預測；
- 評值僅考慮該公司所擁有的物業權益價值。誠如吾等現有資料所載述，該公司並無持有任何其他經營業務／資產／投資而或會帶來未來經濟效益；
- 該公司並無持有任何合約、商標或任何其他無形資產可為該公司帶來經濟效益；
- 吾等所獲提供的資產負債表未有反映任何產權負擔、抵押、擔保；
- 物業價值是假設土地使用權為明確且可自由轉讓為前提。物業價值是根據吾等於評值日2013年12月31日進行的物業評值而計算；
- 誠如吾等與該公司所討論，西安泰盛商業運營管理有限公司的長期股權投資尚未開始任何經營業務或為西安華南城帶來任何經濟貢獻。就此而言，吾等於評值時採用其成本價值即為賬面值；
- 誠如吾等與該公司管理所討論，西安華南城於交易完成前向股東宣派股息。假設吾等所獲提供資料屬準確預算且並無任何不當聲明。則應付股息僅是根據該所提供資料計算且吾等未能核實假設的合理性；
- 由於吾等並非稅務專家，吾等就稅項負債撥備方面倚賴華南城。同時，假設吾等所獲提供資料屬準確計算且並無任何不當聲明。稅項僅是根據該所提供資料計算且吾等未能核實假設的合理性；

- 一 誠如吾等與該公司管理所討論，西安華南城當前由華南城集團有限公司及另一第三方分別擁有65%及35%股權。由於西安華南城已在華南城的財務報表內綜合入賬，故另一第三方的35%股權被視作非控股權性質。假設30%非控股權折讓適用。

吾等假設以上所提供的資料是合理的，並在相當程度上依靠該些資料以達致吾等的評值意見。

評值意見

鑒於以上考慮，吾等已重列該公司的資產負債表，並得出目標股權，當中已就物業權益市值、應付股息、因物業評值產生的或然負債及目標股權的非控股權性質作出調整。根據上述調查、分析與使用的評值方式，吾等認為，於評值日，目標股權可合理概約列為人民幣叁億貳仟肆佰壹拾叁萬柒仟元整(人民幣324,137,000元)。

評值意見乃根據普遍採納的評值程序及慣例進行，當中很大程度依賴多項存有不明朗因素的假設及考慮，且非所有假設及考慮可輕易量化或確定。

根據吾等的標準慣例，本報告乃供收件人使用，吾等概不就本報告的全部或任何部份內容向任何第三方負責。

吾等茲證明吾等於所報告資產或評值中現時或預期均無擁有任何權益。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室
華南城控股有限公司
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師

MRICS, MHKIS, MSc (e-com)

中國房地產估價師

執行董事

甘文硯

CFA, MBA

謹啟

2014年2月25日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS MHKIS MSc (e-com)及中國房地產估價師，具有逾二十七年的香港物業評值經驗，且擁有逾二十年的中國物業評值經驗。彼亦具有逾十年的商業評估經驗。

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就其對西安華南城於2013年12月31日的物業權益評值發出的函件及評值證書，乃供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照華南城控股有限公司(「貴公司」)指示，對西安華南城有限公司(「西安華南城」)在中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行評值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於2013年12月31日(「評值日」)的市值的意見，以供載入本通函。

吾等的評值乃吾等對物業權益市值的意見。吾等對市值的定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於評值日買賣資產或負債的估計價值」。

吾等對西安華南城於中國持有作待售及未來發展的物業權益進行評值時，吾等已採用直接比較法，假設即時交吉出售物業，並參考市場上可資比較之銷售憑證。

吾等的評值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業權益，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的評值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等並無就物業權益的所有權向中國相關政府機關進行查冊。吾等已獲提供與物業權益相關所有權文件的若干節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有可能未收錄於吾等獲提供副本的任何後續修訂。吾等為該等物業權益進行評值時，已依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積以及物業識別及其他相關事項向吾等提供的意見。吾等亦獲 貴公司告知吾等獲提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。

評值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外部及(如可能)內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不可進入的構築物的木製建築或其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業的任何有關部分是否確無腐朽。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展，亦無進行任何生態或環境測量。吾等的評值乃以有關方面均符合要求，且建築期間將不會引致任何特殊開支或延誤的假設編製。

吾等的評值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或款項，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的評值乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定進行。

除另有說明者外，所有金額以人民幣呈列。

隨函附奉評值證書。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室
華南城控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2014年2月25日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS MHKIS MSc (e-com)及中國房地產估價師，具有逾二十七年的香港物業評值經驗，且擁有逾二十年的中國評值經驗。

評值證書

西安華南城於中國持有作待售及未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2013年12月31日 現況下的市值
西安華南城 中國陝西省 西安市 西安國際港務區 港務大道8號	物業包括7塊土地，總土地面積約為947,118.15平方米。	物業於評值日閒置。	人民幣 4,690,000,000元
	物業計劃開發成為由8棟樓宇組成的商業發展項目。		

於評值日，5棟樓宇已建於其上。該5棟樓宇於2013年竣工及其建築面積(主要計劃用作銷售(「可售物業」))如下：

樓宇	層數	概約 建築面積 (平方米)
五金機電交易 「A」區	3	66,347.16
五金機電交易 「B」區	3	274,306.86
2號交易廣場	6	487,174.78
品牌展示館	5	48,149.46
辦公中心	2	23,298.00
總計：		<u>889,276.26</u>

於評值日，部份樓宇已出售及餘下部份之建築面積為370,416.39平方米。

根據 貴公司提供之資料，餘下3棟樓宇正在規劃當中及尚未估計相關成本。尚未取得相關許可證。

所持有物業具有商業及服務用途的土地使用權。

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證，物業的土地使用權證擁有總土地面積約為947,118.15平方米已授予西安華南城，作為商業及服務用途。詳情概述如下：

編號	地塊編號	國有土地使用權證編號	用途	土地面積 (平方米)	期限屆滿日期
1	GW1-(26)-1	西港國用(2012年)編號002	商業	278,984.40	2051年6月30日
2	GW1-(26)-2	西港國用(2013年)編號003	商業及服務	117,729.85	2053年2月15日
3	GW2-(16)-1	西港國用(2011年)編號003	商業	111,530.50	2051年7月24日
4	GW2-(18)-1	西港國用(2011年)編號009	商業及服務	205,924.52	2051年8月3日
5	GW2-(18)-3	西港國用(2012年)編號009	商業及服務	2,350.34	2052年4月19日
6	GW2-(15)-1	西港國用(2013年)編號025	商業及服務	115,532.51	2053年8月28日
7	GW2-(15)-2	西港國用(2013年)編號026	商業及服務	115,066.03	2053年8月28日

合計： 947,118.15

2. 根據西安市國土資源局國際港務區分局(訂約方A)及西安華南城(訂約方B)訂立的7份國有土地使用權出讓合同，訂約方A同意出讓土地總面積約為947,118.15平方米的物業的土地使用權予訂約方B，總代價為人民幣1,118,000,000元。詳情概述如下：

編號	地塊編號	國有土地使用權出讓合同編號	用途	土地面積 (平方米)	准許總建築面積 (平方米)
1	GW1-(26)-1	GW-2011-3-93	商業	278,984.40	836,953.20
2	GW1-(26)-2	GF-2008-2601-28049	商業及服務	117,729.85	353,189.55
3	GW2-(16)-1	GW-2011-5-206	商業	111,530.50	334,591.50
4	GW2-(18)-1	GW-2011-7-236	商業及服務	205,924.52	514,811.30
5	GW2-(18)-3	GW-2012-6-42	商業及服務	2,350.34	5,875.85
6	GW2-(15)-1	GF-2008-2601-29057	商業及服務	115,532.51	231,065.02
7	GW2-(15)-2	GF-2008-2601-29058	商業及服務	115,066.03	230,132.06

合計： 947,118.15 2,506,618.48

3. 中國法律意見認為，(其中包括)：

- (i) 西安華南城合法擁有物業的土地使用權。
- (ii) 就可售物業而言，西安華南城已取得相關政府部份所授出的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。

4. 根據中國法律意見及該公司提供的資料，業權及授予主要批准及許可證的狀況如下：

- | | |
|-----------------|---------|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 有(可售物業) |
| (v) 建築工程施工許可證 | 有(可售物業) |
| (vi) 預售許可證 | 有(可售物業) |

5. 物業於2013年12月2日經中國房地產估價師劉芳敏女士視察。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事及最高行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事或本公司之最高行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)；(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

董事姓名	公司權益	於最後實際可行日期之持有股份及相關股份數目				總計	佔本公司全部已發行股本概約百分比 ⁽⁸⁾
		個人權益	家庭權益	購股權權益			
鄭松興	2,367,180,976 ⁽¹⁾	76,000,000	—	—	2,443,180,976	35.53%	
鄭大報	2,367,180,976 ⁽²⁾	4,936,000	—	—	2,372,116,976	34.50%	
梁滿林	523,899,770 ⁽³⁾	57,389,977	2,000,000	120,670,000 ⁽⁴⁾	703,959,747	10.24%	
馬介璋	138,966,649 ⁽⁵⁾	—	—	—	138,966,649	2.02%	
馬偉武	126,197,662 ⁽⁶⁾	—	—	—	126,197,662	1.83%	
孫啟烈	117,241,662 ⁽⁷⁾	—	—	—	117,241,662	1.70%	
許揚	—	6,146,000	—	24,000,000 ⁽⁴⁾	30,146,000	0.43%	
李偉強	—	7,500,000	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	9,500,000	0.13%	
梁君彥	—	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.02%	
許照中	—	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.02%	
容永祺	—	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.02%	

附註：

- (1) 鄭松興先生分別擁有 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 已發行股本的50%及58.7%，而該兩家公司分別持有1,339,913,759股股份及1,027,267,217股股份，故鄭松興先生被視為於合共2,367,180,976股股份中擁有權益。鄭先生為 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 的董事。鄭松興先生為鄭大報先生的胞弟。

- (2) 鄭大報先生分別擁有 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 已發行股本的50%及41.3%控股權益，而該兩家公司分別持有1,339,913,759股股份及1,027,267,217股股份，故鄭大報先生被視為於合共2,367,180,976股股份中擁有權益。鄭先生為 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 的董事。鄭大報先生為鄭松興先生的兄長。
- (3) 梁滿林先生擁有京暉國際有限公司已發行股本的100%，而該公司持有523,899,770股股份，故梁滿林先生被視為於523,899,770股股份中擁有權益。梁滿林先生為京暉國際有限公司的董事。
- (4) 有關權益根據本公司於2009年9月4日採納的購股權計劃授予梁滿林先生、許揚教授、李偉強先生、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生的購股權。
- (5) 馬介璋博士作為實益擁有人及信託受益人並透過其配偶的權益持有佳寧娜集團控股有限公司(前稱「達成集團」)已發行股本的44.21%，而該公司透過若干中間控股公司全資擁有 Carrianna Development Limited。因此，馬介璋博士被視為透過其控股公司於 Carrianna Development Limited 所持合共138,966,649股股份中擁有權益且權益重疊。馬博士為佳寧娜集團控股有限公司、Carrianna Development Limited、Sincere United Holdings Limited、佳寧娜集團有限公司、嘉堅發展有限公司及 Carrianna (BVI) Ltd 的董事。
- (6) 馬偉武博士擁有 Luk Ka Overseas Investments Limited 的50%股權，而該公司擁有力嘉國際集團有限公司的100%權益，故馬博士被視為於力嘉國際集團有限公司所持126,197,662股股份中擁有權益且權益重疊。
- (7) 孫啟烈先生擁有 Kinox Holdings Limited 的全部權益，故被視為於 Kinox Holdings Limited 所持合共117,241,662股股份中擁有權益。
- (8) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目6,874,514,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

名稱/姓名	權益性質	所持股份或 相關股份數目	好倉/ 淡倉	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比 ⁽⁷⁾
Accurate Gain Developments Limited	實益擁有人	1,339,913,759 ⁽¹⁾	好倉	19.49%
Proficient Success Limited	實益擁有人	1,027,267,217 ⁽²⁾	好倉	14.94%
陳紅天先生	被視作受控制法團權益	950,000,000 ⁽³⁾	好倉	13.81%
陳姚麗妮女士	被視作受控制法團權益	950,000,000 ⁽³⁾	好倉	13.81%
Chen Family Assets Management Company Limited	被視作受控制法團權益	950,000,000 ⁽³⁾	好倉	13.81%
Chen's International Investment Limited	實益擁有人	950,000,000 ⁽³⁾	好倉	13.81%
Naspers Limited	被視作受控制法團權益	925,100,000 ⁽⁴⁾	好倉	13.45%
MIH TC Holdings Limited	被視作受控制法團權益	925,100,000 ⁽⁴⁾	好倉	13.45%
騰訊控股有限公司	被視作受控制法團權益	925,100,000 ⁽⁴⁾	好倉	13.45%
THL H Limited	實益擁有人	925,100,000 ⁽⁴⁾	好倉	13.45%

名稱／姓名	權益性質	所持股份或 相關股份數目	好倉／ 淡倉	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比 ⁽⁷⁾
PAG Holdings Limited	被視作受控制法團權益	657,682,000 ⁽⁵⁾	好倉	9.56%
		299,358,974 ⁽⁵⁾	淡倉	4.35%
Pacific Alliance Group Limited	被視作受控制法團權益	657,682,000 ⁽⁵⁾	好倉	9.56%
		299,358,974 ⁽⁵⁾	淡倉	4.35%
Pacific Alliance Investment Management Limited	被視作受控制法團權益	657,682,000 ⁽⁵⁾	好倉	9.56%
		299,358,974 ⁽⁵⁾	淡倉	4.35%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	被視作受控制法團權益	657,682,000 ⁽⁵⁾	好倉	9.56%
		299,358,974 ⁽⁵⁾	淡倉	4.35%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	657,682,000 ⁽⁵⁾	好倉	9.56%
		299,358,974 ⁽⁵⁾	淡倉	4.35%
京暉國際有限公司	實益擁有人	523,899,770 ⁽⁶⁾	好倉	7.62%

附註：

- (1) 鄭松興先生及鄭大報先生各自擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本的50%。
- (2) 鄭松興先生及鄭大報先生各自分別擁有Proficient Success Limited已發行股本的58.7%及41.3%。
- (3) Chen's International Investment Limited由Chen Family Assets Management Company Limited全資擁有。陳紅天先生及陳姚麗妮女士各自擁有Chen Family Assets Management Company Limited已發行股本的50%權益。
- (4) 根據本公司於2014年1月15日與THL H Limited訂立的投資及合作協議，本公司已於2014年1月23日向THL H Limited發行及配發680,300,000股股份。本公司亦向THL H Limited授出購股權，以認購244,800,000股股份。THL H Limited由騰訊控股有限公司全資擁有。騰訊控股有限公司由MIH TC Holdings Limited擁有其33.81%權益，其中MIH TC Holdings Limited由MIH (Mauritius) Limited擁有其90%權益，而MIH (Mauritius) Limited則由Naspers Limited間接全資擁有。
- (5) Pacific Alliance Group Asset Management Limited為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的普通合伙人。Pacific Alliance Group Asset Management Limited由Pacific Alliance Investment Management Limited全資擁有。PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited已發行股本的99.17%，而Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management

Limited已發行股本的90%，故上列各主體均被視為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.所持的合共657,682,000股股份中擁有權益，其中625,000,000股股份為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.所持有的可換股票據如獲悉數轉換而發行之本公司股份。於2013年8月21日，Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.進行了一項為數299,358,974股股份的淡倉交易，相等於本公司已發行股本約4.35%。

- (6) 該523,899,770股股份由京暉國際有限公司持有，而該公司由梁滿林先生擁有100%權益。
- (7) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目6,874,514,000股計算。

除上文所披露者外，董事或本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員及(就本集團其他成員公司而言)本公司除外)於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉、或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

除上文「2.董事及最高行政人員於證券的權益」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益之公司之董事或僱員。

4. 其他權益披露

(i) 競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

(ii) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2013年3月31日(本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 合約權益

於最後實際可行日期，概無董事在當日仍有效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可予終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2013年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函載有其觀點或意見之專家之資格

名稱	資格
高誠證券有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	專業評估師及測量師
北京市通商(深圳)律師事務所	認可執業中國律師

上述各自之專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告／或引述其名稱，且迄至最後實際可行日期並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上全部專家並無擁有本集團任何成員公司任何股權，或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，以上全部專家並沒有於自2013年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至2014年3月10日期間正常營業時間在本公司之香港主要營業地點香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓2205室可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；及
- (b) 通商律師事務所發出之中國法律意見函。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

茲通告華南城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2014年3月13日(星期四)下午2時30分假座香港九龍尖東麼地道72號香港日航酒店日泉廳1-3，地下低層舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為本公司普通決議案(除文意另有所指外，則本通告中之詞彙與本公司日期為2014年2月25日之通函中的釋義具有相同涵義)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；並授權任何一名或多名董事按彼或彼等酌情認為就或有關進行及實行股權轉讓協議及其項下擬進行的交易或其中任何交易而言屬必需或適宜者，代表本公司簽署、蓋章、執行、完善、交付或作出一切其他文件或補充協議或契據、作出一切有關事情或事宜，以及採取一切有關行動。」

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興

香港，2014年2月25日

附註：

1. 凡有權出席股東大會並於會上投票的本公司股東可委任其他人士代表其出席及投票。股東可親自或委派代表以股數投票表決方式作出表決。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上的本公司股東可委任多於一名代表出席同一會議。如委任超過一名受委代表，則委任須指明獲如此委任的受委代表各自所代表的本公司股份數目。

2. 隨函附奉股東大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,最遲須於大會或其任何續會舉行時間2個完整日前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M室,方為有效。
3. 填妥及交回本代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席上述大會或其任何續會,並於會上投票。在此情況下,代表委任表格將被視為已經撤回。
4. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人,名列首位者作出之投票將被接納,而其他聯名持有人所作投票則不獲接納。就此而言,排名次序將會按照本公司股東名冊內所示名字之次序釐定。

於本通告日期,本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授;本公司非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章、孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士,馬偉武博士及鄭大報先生;以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。